

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà
Khang Điền**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét

Ngày 30 tháng 6 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 30

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày.

NHÓM CÔNG TY

Nhóm Công ty bao gồm Công ty và các công ty con, cụ thể như sau:

Công ty

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("DPI") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Các công ty con và công ty liên kết

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền ("KĐSG"), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 67,6% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐSG có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐSG là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007, các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN"), trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

NHÓM CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty con và công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 54,5% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309344729 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường bộ.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có các công ty liên kết như sau:

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102040481 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Ngân VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế thuộc về cổ đồng của Công ty mẹ	81.044.546	(3.592.320)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối kỳ	166.098.127	48.347.440

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn
Bà Mai Trần Thanh Trang
Ông David Robert Henry
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương
Ông Nguyễn Đình Bảo

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Nhóm Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn sáu tháng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Nhóm Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lý Điền Sơn
Chủ tịch

Ngày 20 tháng 7 năm 2010

Số tham chiếu: 60766189/14287943

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

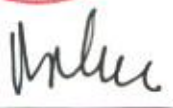
Chúng tôi đã tiến hành soát xét bằng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") được trình bày từ trang 5 đến trang 30. Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên công tác soát xét của chúng tôi. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009, được trình bày như số liệu tương ứng, chưa được soát xét.

Chúng tôi thực hiện công tác soát xét theo các quy định được áp dụng của Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải rằng việc các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Nhóm Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Mai Viết Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: D.0048/KTV



Lê Quang Minh
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 7 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/6/2010	31/12/2009
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.820.742.007	973.113.082
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	137.842.459	51.868.395
111	1. Tiền		110.311.150	51.851.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.531.309	17.352
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		426.393.023	155.946.522
131	1. Phải thu khách hàng		390.079.092	104.716.368
132	2. Trả trước cho người bán		31.125.017	24.984.792
135	3. Các khoản phải thu khác	5	5.188.914	26.245.362
140	III. Hàng tồn kho		1.198.686.336	760.926.473
141	1. Hàng tồn kho	6	1.198.686.336	760.926.473
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		57.820.189	4.371.692
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.932.764	873.398
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.569.458	3.017.667
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		106.260	106.378
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	40.211.707	374.249
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		181.219.993	193.906.837
220	I. Tài sản cố định		8.530.950	3.569.326
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	8.368.142	3.533.921
222	Nguyên giá		12.652.794	7.105.656
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.284.652)	(3.571.735)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	162.808	5.042
228	Nguyên giá		200.230	16.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(37.422)	(11.458)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	30.363
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		137.655.136	155.299.486
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	10	109.576.821	155.299.486
258	2. Đầu tư dài hạn khác		28.078.315	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		4.150.718	2.406.553
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.268.249	1.537.067
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	119.830	351.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		762.639	517.964
269	IV. Lợi thế thương mại	12	30.883.189	32.631.472
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.001.962.000	1.167.019.919

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/6/2010	31/12/2009
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		754.899.957	153.140.757
310	I. Nợ ngắn hạn		454.888.401	24.064.832
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	295.933.009	-
312	2. Phải trả người bán		1.415.609	860.405
313	3. Người mua trả tiền trước		9.072.280	15.860.599
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	683.924	1.793.542
315	5. Phải trả người lao động		28.322	76.247
316	6. Chi phí phải trả	14	65.911.440	1.655.268
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	77.058.412	631.778
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.785.405	3.186.993
330	II. Nợ dài hạn		300.011.556	129.075.925
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.000.000	1.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	16	232.987.230	94.911.554
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.3	65.360.302	32.576.416
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		664.024	587.955
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17.1	843.204.555	764.449.546
410	I. Vốn chủ sở hữu		843.204.555	764.449.546
411	1. Vốn cổ phần	17.2	332.000.000	332.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	17.1	337.873.400	337.873.400
417	3. Quỹ đầu tư phát triển	17.1	4.822.019	242.954
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	17.1	2.411.009	121.477
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17.1	166.098.127	94.211.715
439	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		403.857.488	249.429.616
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.001.962.000	1.167.019.919

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 7 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	348.286.502	22.518.875
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	(2.320.000)	(15.742.006)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	345.966.502	6.776.869
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(193.306.445)	(5.124.609)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.660.057	1.652.260
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	3.495.739	3.342.424
22	7. Chi phí tài chính	20	(9.202.533)	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.202.533)	-
24	8. Chi phí bán hàng		(1.947.236)	(475.471)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(18.449.990)	(10.172.455)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		126.556.037	(5.653.242)
31	11. Thu nhập khác	21	197.151	431.469
32	12. Chi phí khác	21	(59.731)	(16)
40	13. Lợi nhuận khác		137.420	431.453
45	14. Lợi nhuận từ công ty liên kết		12.884.210	841.755
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		139.577.667	(4.380.034)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	929.926	(140.751)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	(33.015.578)	373.963
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		107.492.015	(4.146.822)
	Phân bổ:			
	18.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		26.447.469	(554.502)
	18.2 Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty		81.044.546	(3.592.320)
70	19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	17.6	2,44	(0,11)

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 7 năm 2010

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		139.577.667	(4.380.034)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 12	2.487.164	583.526
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.773.074)	3.922.871
06	Chi phí lãi vay	20	9.202.533	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		137.494.290	126.363
09	Tăng các khoản phải thu		(319.510.800)	(51.004.565)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		67.335.935	(4.141.723)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(23.547.642)	26.214.629
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.790.548)	338.871
13	Tiền lãi vay đã trả		(4.802.533)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	(1.831.756)	(785.289)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		20.621	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(731.346)	(343.734)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(148.363.779)	(29.595.448)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(5.700.505)	(670.132)
23	Tiền chi cho vay		-	(10.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	17.800.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(46.972.800)	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		3.308.467	3.093.456
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(49.364.838)	10.223.324
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu (mua thêm quyền sở hữu trong các công ty con)		-	(5.600.000)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		243.814.235	1.406.940
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(15.311.554)	-
37	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		55.200.000	29.400.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		283.702.681	25.206.940

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		85.974.064	5.834.816
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		51.868.395	106.879.873
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		137.842.459	112.714.689


Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 7 năm 2010



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), cụ thể như sau:

Công ty

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("DPI") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Các công ty con

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền ("KĐSG"), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 67,6% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐSG có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐSG là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN"), trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Các công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 54,5% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309344729 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường bộ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("ngàn VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư sẽ này được áp dụng từ năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Nhóm Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trong tương lai.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Nhóm Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ khác biệt nào trong chính sách kế toán nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ sách.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của công ty mẹ, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày mua, không tính đến lợi ích của cổ đông thiểu số.

Lợi thế thương mại phát sinh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản của công ty con được hợp nhất, phần chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Công ty.

3.3 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.4 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất
- Chi phí xây dựng
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày bảng cân đối kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí thực tế phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 5 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trích lập trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác, v.v..

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.16 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngân VNĐ	
	30/6/2010	31/12/2009
Tiền mặt	2.289.288	451.747
Tiền gửi ngân hàng	108.021.862	51.399.296
Các khoản tương đương tiền	27.531.309	17.352
TỔNG CỘNG	137.842.459	51.868.395

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		Ngân VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Thuế TNDN tạm nộp (2% doanh thu xuất hóa đơn) (*)	4.863.796	1.823.261
Lãi tiền gửi tiết kiệm	291.615	104.343
Bà Bùi Thị Hồng Ánh	-	24.000.000
Phải thu từ công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Sơn Anh	-	277.255
Phải thu khác	33.503	40.503
TỔNG CỘNG	5.188.914	26.245.362

(*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được chi phí tương ứng.

6. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

		Ngân VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park	422.234.601	-
Đoàn Nguyễn Bình Trưng Đông	182.999.878	180.027.526
Sài Gòn Khang Điền Bình Trưng Đông – Dự án Spring Life	160.553.202	137.776.770
Mega Phú Hữu	146.525.739	146.525.639
Khang Điền Long Trường	134.134.987	126.551.027
Gia Phước Phú Hữu	70.004.015	70.004.015
Long Phước Điền Long Trường	39.232.457	39.232.457
Long Phước Điền Phước Long B	17.955.029	17.831.424
Khang Điền Phước Long B	15.254.378	10.049.005
Khang Điền Phú Hữu – Dự án Topia Garden	9.792.050	32.928.610
TỔNG CỘNG	1.198.686.336	760.926.473

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

		Ngân VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Ký quỹ ngắn hạn	40.160.927	220.183
Tạm ứng cho nhân viên	50.780	154.066
TỔNG CỘNG	40.211.707	374.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Chi phí cải tạo văn phòng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Ngân VNĐ
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	50.174	81.933	4.546.086	2.416.645	10.818	7.105.656
Mua trong kỳ	-	-	5.385.011	162.127	-	5.547.138
Số dư cuối kỳ	50.174	81.933	9.931.097	2.578.772	10.818	12.652.794
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	50.174	-	-	763.971	-	814.145
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	50.174	16.956	2.011.378	1.489.921	3.306	3.571.735
Khấu hao trong kỳ	-	12.446	382.584	316.084	1.803	712.917
Số dư cuối kỳ	50.174	29.402	2.393.962	1.806.005	5.109	4.284.652
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	-	64.977	2.534.708	926.724	7.512	3.533.921
Số dư cuối kỳ	-	52.531	7.537.135	772.767	5.709	8.368.142
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	50.174	-	-	763.971	-	814.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ	16.500
Mua trong kỳ	183.730
Số dư cuối kỳ	200.230

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số dư đầu kỳ	11.458
Khấu trừ trong kỳ	25.964
Số dư cuối kỳ	37.422

Giá trị còn lại:

Số dư đầu kỳ	5.042
Số dư cuối kỳ	162.808

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Ngàn VNĐ

Tên đơn vị	30/6/2010		31/12/2009	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	76.294.036	40,00	66.038.517	40,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.282.785	33,40	33.299.638	33,40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	-	-	55.961.331	35,00
TỔNG CỘNG	109.576.821		155.299.486	

Ngàn VNĐ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)

Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	109.400.000	109.800.000
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(16.075.730)	(10.861.979)
Phản lãi (lỗ) lũy kế trong công ty liên kết	16.252.551	(1.348.043)
	109.576.821	97.589.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102040481 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 19,5% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ") và tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty trong KĐ từ 35% lên 54,5%. Việc mua thêm quyền sở hữu trong công ty con được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 số 0309344729 ngày 26 tháng 2 năm 2010. Do đó, KĐ trở thành công ty con của Công ty.

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 19.518.493 ngàn VNĐ (kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009: không). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Spring Life và dự án Khu dân cư Villa Park.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>
	<i>Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	34.965.651
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	2.334.179
Phân bổ trong kỳ	1.748.283
Số dư cuối kỳ	4.082.462
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	32.631.472
Số dư cuối kỳ	30.883.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		Ngàn VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Thuế thu nhập doanh nghiệp	505.049	226.196
Thuế thu nhập cá nhân	178.875	81.990
Thuế giá trị gia tăng	-	1.485.356
TỔNG CỘNG	683.924	1.793.542

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		Ngàn VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Chi phí xây dựng và cơ sở hạ tầng	39.858.611	90.909
Chi phí lãi vay	20.823.533	130.961
Lãi trái phiếu	4.400.000	-
Lương tháng 13	373.128	673.858
Phí dịch vụ	242.767	596.809
Phải trả công nhân viên	109.370	-
Các khoản khác	104.031	162.731
TỔNG CỘNG	65.911.440	1.655.268

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

		Ngàn VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Phải trả không tính lãi Công ty TNHH Phát triển		
Địa ốc An Việt	62.000.000	-
Phải trả không tính lãi PVPF3 Limited	14.400.000	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	424.305	58.674
Ký quỹ, ký cược đã nhận	220.000	560.000
Kinh phí công đoàn	14.107	7.595
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	5.509
TỔNG CỘNG	77.058.412	631.778

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

		Ngàn VNĐ
	30/6/2010	31/12/2009
Vay dài hạn từ ngân hàng (i)	438.920.239	94.911.554
Trái phiếu (ii)	90.000.000	-
TỔNG CỘNG	528.920.239	94.911.554
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả	295.933.009	-
Nợ dài hạn	232.987.230	94.911.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Các khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm:

Bên cho vay	Số dư cuối kỳ Ngân VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM					
Hợp đồng vay số 010.00 11452/HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 27 tháng 7 năm 2009	79.600.000	Thanh toán một lần vào ngày 28 tháng 7 năm 2012	Mua lại 47% cổ phần ĐN	12%/ năm có thể điều chỉnh khi lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước thay đổi	98% vốn điều lệ của ĐN
Hợp đồng vay số 010.0011759/HD TD-SCB-SGD.09 ngày 23 tháng 9 năm 2009	325.506.004	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Mua và phát triển dự án Khu dân cư Villa Park	Lãi suất thả nổi xác định tại từng lần rút vốn	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 112.425,4 m ²
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TPHCM					
Hợp đồng vay số 77.2010.HĐTD.H CM ngày 20 tháng 4 năm 2010	33.814.235	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Xây dựng dự án Spring Life	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 5% /năm; định kỳ điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Spring Life, với tổng diện tích 29.593 m ²
TỔNG CỘNG	438.920.239				
<i>Trong đó:</i>					
Nợ dài hạn đến hạn trả	295.933.009				
Nợ dài hạn	142.987.230				

(ii) Ngày 13 tháng 3 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 90 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu và sẽ thanh toán theo mệnh giá vào ngày đáo hạn 13 tháng 9 năm 2011. Các trái phiếu được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất 32.048 m² của dự án Mega Phú Hữu trị giá 100.951.000 ngàn VNĐ theo Biên bản định giá tài sản VIB ngày 6 tháng 2 năm 2010. Người mua trái phiếu là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn ("VIB"). Các trái phiếu chịu lãi suất là 16%/năm trong kỳ trả lãi sáu tháng đầu tiên sẽ trả vào ngày 12 tháng 9 năm 2010 và sẽ được điều chỉnh theo lãi suất kỳ hạn ba tháng của VIB cộng với 4%/năm cho các kỳ thanh toán mỗi ba tháng sau đó. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án Villa Park và dự án Đoàn Nguyễn Bình Trưng Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VNĐ					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuếchưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)						
Ngày 1 tháng 1 năm 2009	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	51.970.368	722.208.199
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	-	(3.592.320)	(3.592.320)
Trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(30.608)	(30.608)
Ngày 30 tháng 6 năm 2009	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	48.347.440	718.585.271
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010						
Ngày 1 tháng 1 năm 2010	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	94.211.715	764.449.546
Lãi thuần trong kỳ	-	-	-	-	81.044.546	81.044.546
Trích lập quỹ	-	-	4.579.065	2.289.532	(6.868.597)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.289.537)	(2.289.537)
Ngày 30 tháng 6 năm 2010	332.000.000	337.873.400	4.822.019	2.411.009	166.098.127	843.204.555

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn cổ phần của chủ sở hữu

	30/6/2010			31/12/2009		
	Ngàn VNĐ					
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu
Công ty đầu tư VOF	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
Công ty bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
PCA International Funds SPA thay mặt Vietnam Segregated Portfolio Fund	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
Bà Đoàn Thị Nguyễn	82.933.910	82.933.910	25%	82.933.910	82.933.910	25%
Ông Lý Diễn Sơn	86.400.000	86.400.000	26%	86.400.000	86.400.000	26%
Ông Lê Hoàng Sơn	16.161.270	16.161.270	5%	16.161.270	16.161.270	5%
Ông Lê Phong Hào	15.206.050	15.206.050	5%	15.206.050	15.206.050	5%
Các cổ đông khác	81.498.770	81.498.770	24%	81.498.770	81.498.770	24%
TỔNG CỘNG	332.000.000	332.000.000	100%	332.000.000	332.000.000	100%

17.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	332.000.000	332.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 Cổ phiếu-cổ phiếu phổ thông

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	33.200.000	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	33.200.000	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	33.200.000	33.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.5 Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Lợi nhuận (lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (Ngân VNĐ)	81.044.546	(3.592.320)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	33.200.000	33.200.000
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	2,44	(0,11)

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Tổng doanh thu		
Trong đó		
Doanh thu bất động sản	348.286.502	22.518.875
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(2.320.000)	(15.742.006)
DOANH THU THUẦN	345.966.502	6.776.869

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Lãi tiền gửi	3.495.739	3.342.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngân VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Giá vốn bất động sản	193.306.445	5.124.609

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngân VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Lãi tiền vay	4.802.533	-
Lãi trái phiếu	4.400.000	-
TỔNG CỘNG	9.202.533	-

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngân VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Thu nhập khác	197.151	431.469
Thu phí hoa hồng	68.182	-
Thu tiền vi phạm hợp đồng	-	400.828
Khác	128.969	30.641
Chi phí khác	(59.731)	(16)
Chi tiền phạt thuế	(57.031)	-
Các khoản khác	(2.700)	(16)
GIÁ TRỊ THUẦN	137.420	431.453

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngân VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	140.751
Thuế TNDN trích thừa	(929.926)	-
TỔNG CỘNG	(929.926)	140.751

22.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và thu nhập chịu thuế:

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Ngân VNĐ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế	139.577.667	(4.380.034)
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Lãi trái phiếu	4.400.000	-
Chi phí không được khấu trừ	999.486	16.555
Phí dịch vụ	(205.168)	(925.645)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	63.759	-
Lỗ của các công ty con	-	4.847.543
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(151.524.071)	377.411
Phân bổ lợi thế thương mại	4.355.158	2.985.067
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(12.884.210)	(841.755)
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.135.986)	(1.274.849)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong kỳ	5.150.205	-
(Lỗ) thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	(11.203.160)	804.293
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	-	201.073
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(60.322)
Thuế TNDN trích thừa	(929.926)	-
Thuế TNDN (phải thu) phải trả kỳ hiện hành	(929.926)	140.751
Thuế TNDN (phải thu) phải trả đầu kỳ	(1.672.453)	1.490.990
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(1.831.756)	(785.289)
Thuế TNDN (phải thu) phải trả cuối kỳ	(4.434.135)	846.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	30/6/2010	31/12/2009	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa soát xét)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	283.997	(283.997)	(318,712)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.964	10.875	(1.911)	-
Lỗ tính thuế	99.033	38.709	60.324	-
Chi phí phải trả khác	11.833	17.941	(6.108)	20,920
	119.830	351.522	(231.692)	(297,792)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lãi trái phiếu	1.100.000	-	1.100.000	-
Chi phí phải trả	83.989	120.555	(36.566)	(34,487)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	136.212	121.236	14.976	(8,219)
Lỗ tính thuế lũy kế	5.860.724	3.085.742	2.774.982	808,814
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(72.541.227)	(35.903.949)	(36.637.278)	(94,353)
	(65.360.302)	(32.576.416)	(32.783.886)	671.755
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(33.015.578)	373.963

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngân VNĐ
			Giá trị
Bà Phan Thị Hà	Thành viên góp vốn	Tạm ứng	27.000.000
		Thu hồi tiền tạm ứng	27.000.000
Bà Phạm Thị Lệ Hằng	Cổ đông	Thu hồi tiền tạm ứng	34.495.424
Lê Hoàng Sơn	Cổ đông	Tạm ứng	10.000.000
		Thu hồi tiền tạm ứng	10.000.000

24. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Khoản phải trả tối thiểu trong tương lai tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 như sau:

	Ngân VNĐ	
	30/6/2010	31/12/2009
Dưới 1 năm	3.393.307	2.814.385
Từ 1 đến 5 năm	4.178.634	4.417.525
TỔNG CỘNG	7.571.941	7.231.910

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 34.103.913 ngân VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 2.719.400 ngân VNĐ) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

25. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng





Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 7 năm 2010